



# איסתא נכסים

מצגת לשוק ההון  
עיקרי התוצאות לתקופה 1-3/2026

# הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את פעילותה של איסתא נכסים בע"מ ("החברה") ולספק אינפורמציה ראשונית וכללית בנוגע לפעילותה. יובהר, כי המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה להציע הצעות לרכישתם, ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא.

מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה ואינה מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ו/או את כלל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מהווה תחליף לאיסוף וניתוח נתונים עצמאיים ו/או לעיון בדיווחי החברה לציבור. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו לבין המידע המופיע בדוח השנתי, יגבר האמור בדוח השנתי. כמו כן, אין באמור במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע. יודגש, כי תוצאות עבר שפרסמה החברה אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים. המצגת עשויה לכלול מידע, אשר מוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג בדוח השנתי.

בנוסף, מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר כולל, בין היתר, תחזיות, נתונים, תכניות, הערכות ואומדנים, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ויכול שיושפעו מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש או שאינם בשליטת החברה (כגון הכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווחים צפויים, מועדים צפויים להשלמת פרויקטים, מועדים צפויים להתחלת ביצוע פרויקטים, עודפים צפויים ומספר יח"ד/שטחים צפויים). מידע זה מבוסס על הערכות והנחות נכון למועד המצגת, לרבות של הנהלת החברה. התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו במידע הצופה פני עתיד במסגרת מצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות כל תחזית או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או התפתחויות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

# כרטיס ביקור

איסתא נכסים, חברת בת של איסתא בע"מ (הנסחרת בבורסה בת"א), פועלת כזרוע הנדל"ן של הקבוצה ומתמחה בייזום, פיתוח והשקעה בנכסים מניבים בתחומי המלונאות, הלוגיסטיקה, המגורים והתעסוקה

**כ- 3,415**

יח"ד  
מתוכן כ- 1,232 יח"ד בשיווק  
(502 מתוכן נמכרו) וכ- 2,183  
בתכנון  
(כולל שותפים)

**כ- 14,200**

מ"ר מסחר  
מתוכם כ- 10,600 מ"ר בשיווק  
(כולל שותפים)

**כ- 52%**

שיעור ההון המתואם  
מסך המאזן

**כ- 2 מיליארד ₪**

הון עצמי מתואם  
(כולל זכויות מיעוט והלוואות בעלים  
נחותות\*\*)

**כ- 300 מיליון ₪**

**\*\*\*NOI**  
חלק החברה  
(בשנה מייצגת\*)

**כ- 3,372**

חדרי מלון  
(כולל שותפים)

**כ- 356 אלף מ"ר**

שטחי לוגיסטיקה  
(כולל שותפים)

**כ- 1.5 מיליארד ₪**

עודפים צפויים מייזום (חלק  
החברה)

NOI\* מייצג לשנת 2029 (לאחר הקמה של כלל הנכסים)  
\*\*ליום 31.03.2026

\*\*\* לא כולל NOI בסך של כ- 40 מ' ש"ח בגין נכס בהקמה שהשלמת התמורה בגין הקרקע הושלמה לאחר תאריך המאזן



# התפתחות החברה 2019-2025

הון עצמי

**x10**

2019  
0.1 מיליארד ש"ח



2025

**1.1 מיליארד ש"ח**

נדל"ן להשקעה

**x4**

2019  
0.5 מיליארד ש"ח



2025

**1.9 מיליארד ש"ח**

NOI

**x2**

2019  
55 מיליון ש"ח



2025

**108 מיליון ש"ח**

# אירועים עיקריים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 ולאחר תאריך המאזן



## לוגיסטיקה

באר טוביה – קבלת תעודת גמר

תימורים – קבלת תעודת גמר וחתימה על  
הסכם שכירות חדש באחד המגרשים



## מגורים

ארנונה – קבלת תעודת גמר



## עסקאות חדשות

זכיה במגרש לוגיסטיקה במושב בני דרום

רכישת 1/3 מזכויות במקרקעין בירושלים –  
שטנר

## תעסוקה ואחר

משרדים | מסחר | מעונות סטודנטים



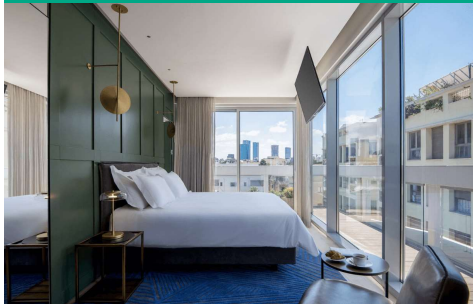
## מגורים



## לוגיסטיקה



## מלונאות





# הנהלת החברה



**נבו גל**  
יו"ר הדירקטוריון



**שמעון סיבוני**  
מנכ"ל ובעלים\*



**עומר לנג**  
מנהל תחום מלונאות



**יוסי אזולאי**  
סמנכ"ל לוגיסטיקה



**ערן רזבסקי**  
מנהל תחום מגורים



**ערן שרגא**  
מנהל תחום ההנדסה



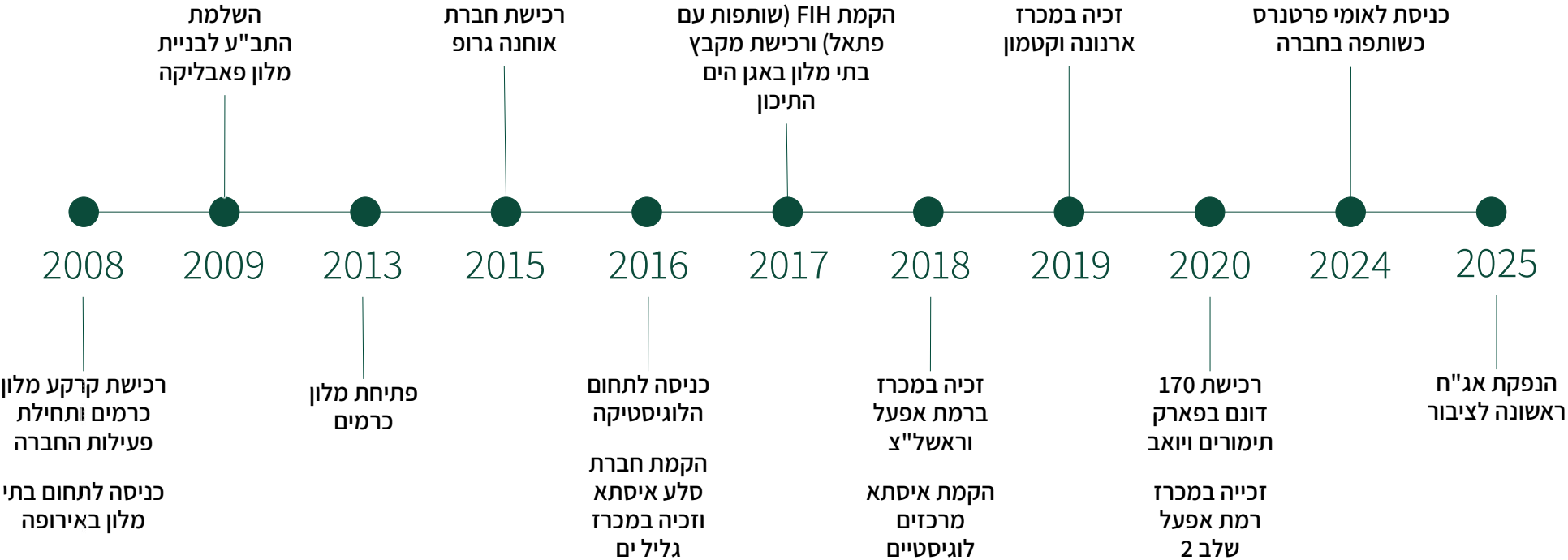
**אלירן ענר**  
סמנכ"ל פיתוח עסקי



**ג'וליו גואטה**  
סמנכ"ל כספים

# אירועים מרכזיים בציר הזמן

לאורך השנים הרחיבה איסטא נכסים את פעילותה העסקית באופן עקבי תוך כניסה לתחומי פעילות נוספים





# אסטרטגיית החברה

אסטרטגיה ממוקדת צמיחה ויצירת ערך לצד גיוון הפעילות העסקית תוך שמירה על איתנות פיננסית



02

## השבחת נכסי התעסוקה והרחבת פעילות הלוגיסטיקה והמגורים:

- פיתוח נכסי התעסוקה והלוגיסטיקה כבסיס לצמיחה עתידית
- מיצוי מלא של זכויות הפיתוח הקיימות בנכסי החברה
- דגש על מיזמי פינוי-בינוי רחבי היקף באזורי ביקוש



04

## יציבות פיננסית וניהול סיכונים:

- שמירה על תזרים מזומנים חזק ויציב לאורך זמן
- ניהול סיכונים קפדני בכל היבטי הפעילות העסקית
- פיזור מגזרי וגיאוגרפי



01

## פעילות מגוונת ובסיס הכנסות יציב:

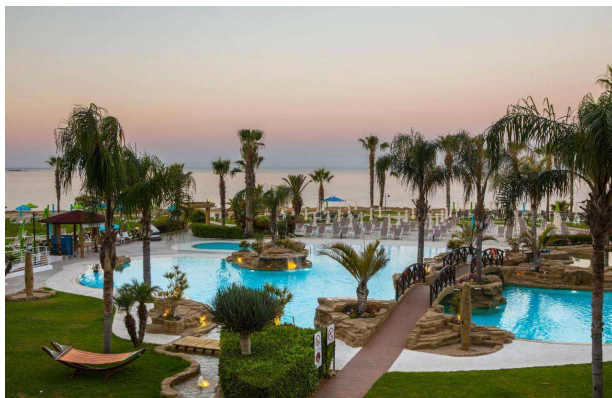
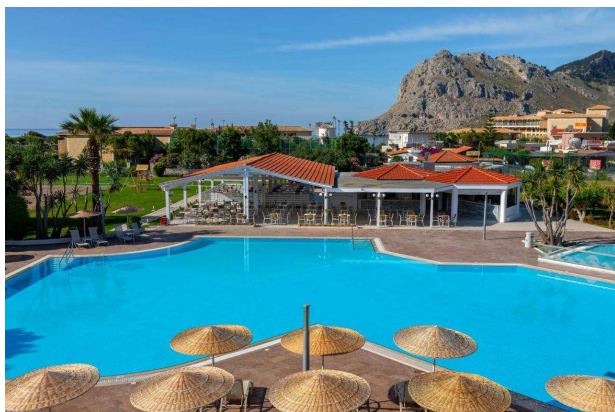
- פורטפוליו מגוון של נכסים מניבים בתחומי המלונאות, הלוגיסטיקה והתעסוקה (משרדים, מסחר ומעונות סטודנטים)
- פריסה רחבה בישראל ובחו"ל
- בסיס הכנסות יציב המפחית חשיפה לסיכונים סקטוריאליים



03

## שותפויות כאסטרטגיה:

- שיתופי פעולה אסטרטגיים עם שותפים בעלי יתרון יחסי (בין היתר, ישרוטל, פתאל וסלע בינוי)
- השותפויות מאפשרות לחברה צמיחה מואצת תוך חלוקת הסיכון היזמי



# מלונאות

- ניסיון של כ- 17 שנה בייזום, הקמה והשכרה של בתי מלון
- שותפות עם הרשתות המובילות בישראל (ישרוטל, פתאל ומלונות דן)
- פיזור גיאוגרפי ומיקוד ביעדי נופש ליצירת סינרגיה לפעילות התיירותית באיסתא
- התמקדות בנכסים בעלי פוטנציאל של ייזום והשבחה
- הסכמי שכירות הכוללים דמי שכירות מובטח עם אפסייד ממחזור ההכנסות בפועל

## מלונות בחו"ל

- 2,540 חדרים מתוכם 809 בהקמה
- NOI מייצג (חלק החברה) כ- 71 מ' ש
- LTV משוקלל - 32%

## מלונות בישראל

- 832 חדרים מתוכם 200 בהקמה
- NOI מייצג (חלק החברה) כ- 36 מ' ש
- LTV משוקלל - 61%



# מלונות בישראל



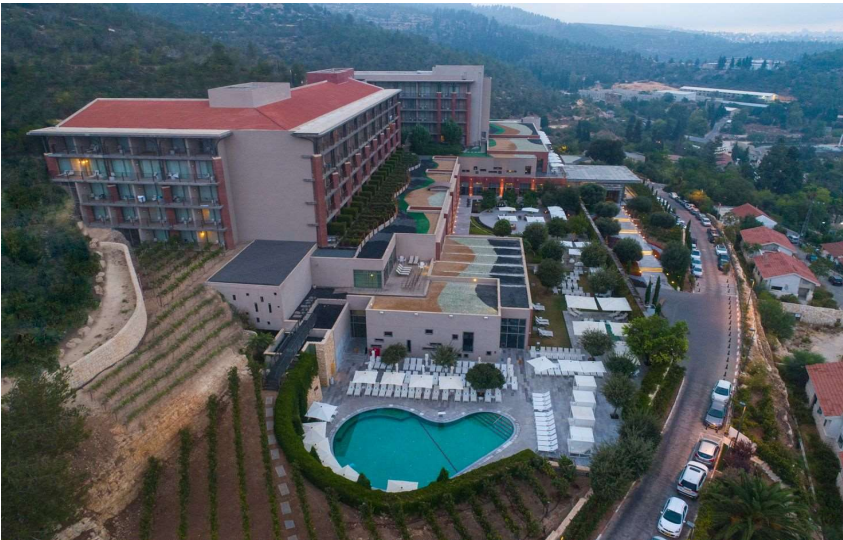




# מלון נפטון דן | אילת

- מלון נפטון דן הינו מהמובילים בעיר אילת
- למלון פוטנציאל השבחה והגדלת מספר החדרים והשטחים הציבוריים

|                                        |                                                                                     |                     |                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| שנת רכישה<br>2015                      |  | סטטוס<br>פעיל       |    |
| שווי בספרים (חלק החברה)<br>כ- 146 מ' ש |  | שוכר<br>מלונות דן   |    |
| NOI מייצג (חלק החברה)<br>כ- 9.5 מ' ש   |  | חלק החברה<br>33.33% |    |
|                                        |                                                                                     | מספר חדרים<br>277   |  |



# מלון כרמים | קיבוץ קרית ענבים

המלון הינו חלק מקבוצת המלונות Isrotel Exclusive

שנת רכישה  
2013



שווי בספרים (חלק החברה)  
כ- 81 מ' ש



NOI מייצג (חלק החברה)  
כ- 6.9 מ' ש



סטטוס  
פעיל



שוכר  
ישרוטל



חלק החברה  
37%



מספר חדרים  
156







# מלון איילה ישרוטל | קיבוץ איילת השחר

- מלון הכולל 147 חדרים הפזורים על פני ריזורט בשטח של 25 דונם
- קיימות זכויות ל-100 יחידות מלונאיות נוספות בשטח נוסף של כ-25 דונם אשר נמצאות בתכנון מתקדם

שנת רכישה  
2023



סטטוס  
פעיל



שווי בספרים (חלק החברה)  
כ-84 מ' ש



שוכר  
ישרוטל



NOI מייצג (חלק החברה)  
כ-7.4 מ' ש



חלק החברה  
50%



מספר חדרים  
147





אילת

# מלון איסתא ישרוטל

מלון המוקם בשותפות וניהול של רשת מלונות ישרוטל

צפי לסיום הקמה  
2029



עלות הקמה מוערכת  
(חלק החברה)  
כ- 74 מ' ש



NOI צפוי (חלק החברה)  
כ- 8.9 מ' ש



סטטוס  
תחילת עבודות



שוכר  
ישרוטל



חלק החברה  
50%



מספר חדרים  
200





# מלונות בחו"ל



## 3 מלונות בפאפוס | קפריסין

- החברה רכשה יחד עם קבוצת פתאל שלושה בתי מלון הכוללים 772 חדרים בעיר הנופש פאפוס בקפריסין
- בשנת 2019 הושלמו עבודות השיפוץ והרחבת המלונות ל- 1,087 חדרים

שנת רכישה  
2017



סטטוס  
פעיל



שווי בספרים (חלק החברה)\*  
כ- 391 מ' ש



שוכר  
פתאל



NOI מייצג (חלק  
החברה)\*\*  
כ- 27.2 מ' ש



חלק החברה  
50%



מספר חדרים  
1,087



\*לפי שער חליפין של 3.64 ש"ל-1 אירו (סוף תקופה)  
\*\* לפי שער חליפין של 3.65 ל-1 אירו (ממוצע)





# לימסול | קפריסין

- קרקע שנרכשה יחד עם קבוצת פתאל בשנת 2019
- בניית המלון הושלמה בחודש יוני 2023

שנת רכישה  
2019



סטטוס  
פעיל



שווי בספרים (חלק החברה)\*  
כ- 95 מ' ש



שוכר  
פתאל



NOI מייצג (חלק  
החברה)\*\*  
כ- 5.2 מ' ש



חלק החברה  
50%



מספר חדרים  
189



\*לפי שער חליפין של 3.64 ש"ל-1 אירו (סוף תקופה)  
\*\* לפי שער חליפין של 3.65 ל-1 אירו (ממוצע)



# טבלה מרכזת – מלונאות (באלפי ₪)

| מלון               | סטטוס | שיעור החזקה | שותפים                      | מספר חדרים | NOI מייצג (חלק החברה) | Q1.2026 NOI | יתרת השקעה צפויה | שווי (חלק החברה) | מועד סיום הקמה צפוי | LTV | שיעור היוון |
|--------------------|-------|-------------|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------|------------------|------------------|---------------------|-----|-------------|
| נפטון              | פעיל  | 33.33%      | דן וסלע קפיטל               | 277        | 9,573                 | 2,444       | -                | 146,001          | -                   | 67% | 6.5%-7%     |
| כרמים              | פעיל  | 37%         | אלה נכסים וקניון קרית ענבים | 156        | 6,860                 | 1,023       | -                | 81,437           | -                   | 37% | 7.5%-8.5%   |
| ברנר               | פעיל  | 40%         | מספר שותפים                 | 52         | 2,952                 | 739         | -                | 39,280           | -                   | 70% | 7%-8%       |
| איילה ריזורט       | פעיל  | 50%         | מספר שותפים                 | 147        | 7,373                 | 1,574       | -                | 84,450           | -                   | 59% | 7%-8.5%     |
| ש.א.אלה            | בהקמה | 50%         | ישרוטל                      | 200        | 8,874                 | -           | 74,162           | 31,666           | 2029                | 88% | 7.5%-8.5%   |
| סה"כ מלונות בישראל |       |             |                             |            |                       |             |                  |                  |                     |     |             |
|                    |       |             |                             | 832        | 35,632                | 5,780       | 74,162           | 382,834          |                     | 61% |             |
| פאפוס              | פעיל  | 50%         | פתאל                        | 1,087      | 27,242                | 1,579       | -                | 390,694          | -                   | 44% | 7.25%-8.25% |
| רודוס              | פעיל  | 50%         | פתאל                        | 144        | 1,602                 | 246         | -                | 30,745           | -                   | -   | 7.25%-8.25% |
| לימסול             | פעיל  | 50%         | פתאל                        | 189        | 5,230                 | 1,032       | -                | 95,080           | -                   | 48% | 6.75%-7.75% |
| ניו יורק           | פעיל  | 100%        | -                           | 79         | 4,290                 | 481         | -                | 68,681           | -                   | -   | 6.25%-6.75% |
| גיאורגיה           | פעיל  | 40%         | מספר שותפים                 | 102        | 1,894                 | 473         | -                | 25,724           | -                   | -   | -           |
| סלונקי             | פעיל  | 50%         | פתאל                        | 130        | 2,883                 | 439         | -                | 52,078           | -                   | 42% | 7.1%-8.1%   |
| ניקוסיה            | בהקמה | 50%         | פתאל                        | 161        | 5,669                 | -           | 42,569           | 49,453           | 2027                | 25% | 7%-8%       |
| איטליה             | בהקמה | 50%         | מספר שותפים                 | 180        | 10,538                | -           | 49,757           | 23,073           | 2027                | -   | -           |
| פורטו - Massive    | בהקמה | 50%         | פתאל                        | 210        | 5,775                 | -           | 70,850           | 24,975           | 2029                | -   | -           |
| פורטו - Kingdom    | בהקמה | 50%         | פתאל                        | 258        | 5,845                 | -           | 68,071           | 37,141           | 2029                | -   | -           |
| סה"כ מלונות בחו"ל  |       |             |                             |            |                       |             |                  |                  |                     |     |             |
|                    |       |             |                             | 2,540      | 70,968                | 4,250       | 231,247          | 797,644          |                     | 32% |             |
| סה"כ               |       |             |                             | 3,372      | 106,600               | 10,030      | 305,409          | 1,180,478        |                     | 42% |             |



# לוגיסטיקה

- מיקוד באזורי ביקוש
- שוכרים איכותיים
- חוזים ארוכי טווח עם בטחונות גבוהים
- מומחיות בתכנון אופטימאלי לשוכרים

## נתונים עיקריים

- בבעלות החברה 12 נכסי לוגיסטיקה בשטח של כ- 361 דונם, מתוכם כ- 307 דונם בהקמה
- היקף זכויות בניה מאושרות – כ- 356 אלפי מ"ר
- NOI צפוי (חלק החברה) – כ- 140 מ' ש
- **LTV משוקלל – 56%**

# בית חלקיה

ממוקם ביד בנימין בסמוך לצומת מסמיה

**שטח להשכרה במ"ר**  
כ- 20 אלפי מ"ר



**שווי בספרים (חלק החברה)**  
כ- 74 מ' ש



**מגרש אחד**  
בשטח של כ-25 דונם



**NOI מייצג (חלק החברה)**  
כ-6.8 מ' ש



**שוכר**  
אוריין



**חלק החברה**  
50.1%  
(החברה זכאית ל-76.1% מהרווח התפעולי)



# פארק תימורים

ממוקם בקרבה לאזורי תעשייה, נמל אשדוד ולנתיבי תחבורה ראשיים

שטח להשכרה במ"ר  
כ- 103 אלפי מ"ר



שווי בספרים (חלק החברה)  
כ- 346 מ' ש



3 מגרשים  
בשטח כולל של כ- 65 דונם



NOI צפוי (חלק החברה)  
כ- 32 מ' ש



צפי לאכלוס  
2026-2027



חלק החברה  
50%





# באר טוביה

ממוקם באזור תעשייה בסמוך לקריית מלאכי

שטח להשכרה במ"ר  
7 אלפי מ"ר



שווי בספרים (חלק החברה)  
כ- 70 מ' ש



בית קירור לוגיסטי  
בשטח כולל של כ- 9 דונם



NOI מייצג (חלק החברה)  
כ- 5.2 מ' ש



שוכר  
אייס לוגיסטיקה



חלק החברה  
40%



# פרויקט להקמת מבנה מסחר ולוגיסטיקה

פרויקט מסחר ולוגיסטיקה במזרח העיר עכו

צפי לסיום  
2029



סטטוס  
החלטת ועדה  
להיתר



חלק החברה  
40%



תחילת שיווק  
2026



עודפים צפויים (חלק החברה בפועל)  
כ- 36 מ' ש"



# טבלה מרכזת – לוגיסטיקה

(באלפי ש"ח) \*

| ש"ח בנוי | חלק החברה          | שיעורי תפוסה | NOI מייצג (חלק החברה) | NOI Q1.2026 | יתרת השקעה צפויה | שווי (חלק החברה) | מועד אכלוס צפוי | LTV | שיעור היוון |
|----------|--------------------|--------------|-----------------------|-------------|------------------|------------------|-----------------|-----|-------------|
| 20,008   | 50.1%              | 100%         | 6,792                 | 1,706       | -                | 73,813           | -               | 59% | 6.0%        |
| 12,841   | 50.1%              | 100%         | 5,012                 | 1,246       | -                | 56,342           | -               | 53% | 6.0%        |
| 7,120    | 40.0%              | 100%         | 5,242                 | 1,311       | -                | 69,641           | -               | 55% | 7%-7.5%     |
| 39,969   | 54                 |              | 17,046                | 4,263       |                  | 199,796          |                 | 56% |             |
| 4,200    | DHL                | 5            | 2,087                 | -           | -                | 25,200           | -               | 54% | 6.7%-7.2%   |
| 14,695   | -                  | 9            | 4,280                 | -           | 8,654            | 47,534           | 2026            | 68% | 6.8%-7%     |
| 40,664   | בלדי               | 25           | 13,462                | -           | 56,816           | 123,376          | 2027            | 46% | 6.8%-7%     |
| 48,110   | סמל מטבחים רמי לוי | 32           | 14,264                | -           | 5,584            | 210,800          | 2026            | 67% | 6.8%-7%     |
| 41,200   | -                  | 24           | 27,192                | -           | 184,851          | 122,170          | 2028            | 62% | -           |
| 34,394   | -                  | 22           | 21,110                | -           | 122,201          | 135,150          | 2027            | 46% | -           |
| 61,537   | -                  | 39           | 28,430                | -           | 167,157          | 149,700          | 2028            | 58% | -           |
| 46,410   | מושכר חלקית        | 102          | 9,444                 | -           | 55,064           | 29,497           | 2029            | -   | 8.0%        |
| 291,210  | 258                |              | 120,269               | -           | 600,327          | 843,427          |                 | 55% |             |
| 331,179  | 312                |              | 137,315               | 4,263       | 600,327          | 1,043,223        |                 | 56% |             |

25  
\* לחברה נכס נוסף בקיבוץ לוחמי הגטאות עם NOI צפוי (חלק החברה) של כ-3 מ' ש"ח.  
הטבלה אינה כוללת נכס נוסף בהקמה אשר התמורה בגינו הושלמה לאחר תאריך המאזן. הנכס צפוי להניב NOI בסך של כ-40 מ' ש"ח והעלויות (כולל הקרקע) צפויות להסתכם לסך של כ-351 מ' ש"ח.



# מגורים

- שותפות אסטרטגית עם חברת סלע בינוי
- מיקוד באזורי ביקוש
- צבר משמעותי בפרוייקטי מחיר למשתכן/מופחת/מטרה
- זרוע התחדשות עירונית בשותפות עם אוחנה גרופ
- החברה מסרה עד היום למעלה מ- 1,300 יח"ד

## נתונים עיקריים

- מספר יח"ד בשיווק של כ- 3,415
- רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) בסך של כ- 460 מ' ש
- עודפים צפויים שטרם נמשכו (חלק החברה) בסך של כ- 1,388 מ' ש



# רמת אפעל

## תל השומר (שלבים א' ו-ב')

פרויקט הכולל 518 יח"ד - 217 יח"ד מחיר מופחת ו-301 יח"ד שוק החופשי

צפי לסיום  
2028-2029



סטטוס

מבוצעות עבודות באתר



החברות השותפות

סלע איסתא נדלן ישראל - 100%



תחילת שיווק

2026 (בתחילת פריסייל)



עודפים צפויים (חלק החברה בפועל)

כ- 312 מ' ש



# מבואות דרומיים נאות פרס



פרויקט הכולל 956 יח"ד - 764 יח"ד מחיר מטרה ו-192 יח"ד שוק  
חופשי ב- 27 בניינים

צפי לסיום  
2029



סטטוס  
התקבל היתר חפירה ודיפון



החברות השותפות

סלע איסטא נדלן ישראלי - 80%  
בראל הנדסה א.ב. - 20%



צפי לתחילת עבודות  
2026



עודפים צפויים (חלק החברה בפועל)  
כ- 243 מ' ש





# פינוי בינוי | אור יהודה

פרויקט הכולל פינוי של 66 יח"ד קיימות ובנייה של כ-400 יח"ד חדשות

**צפי לסיום**  
2029



**סטטוס**  
התקבלה החלטת ועדה להיתר



**חלק החברה**  
30%



**צפי לתחילת עבודות**  
2026



**עודפים צפויים (חלק החברה בפועל)**  
כ- 85 מ' ש





טבלה מרכזת – מגורים פורטפוליו סלע איסתא (באלפי ₪)

| חלק החברה                             |                      | 100%                     |               |          |                        |                  |           |                     |                       |                         |                         |              |                          |             |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------|------------------------|------------------|-----------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| חלק החברה<br>ברוח* גולמי<br>שטרם הוכר | חלק החברה<br>בעודפים | רווח* גולמי<br>שטרם הוכר | עודפים צפויים | הון עצמי | רווח* פרויקטלי<br>צפוי | רווח* גולמי צפוי | הכנסות    | צפי<br>לשנת<br>סיום | דירות<br>שוק<br>חופשי | דירות<br>מחיר<br>למשתכן | מספר<br>יח"ד<br>בפרויקט | חלק<br>החברה | סטטוס פרויקט             | פרויקט      |
| 1,234                                 | 138,034              | 2,469                    | 162,393       | 75,103   | 87,290                 | 137,164          | 672,415   | 2026                | 59                    | 224                     | 283                     | 50%          | היתר מלא –<br>בביצוע     | ארנונה**    |
| 56,953                                | 162,858              | 113,905                  | 191,597       | 126,976  | 64,622                 | 113,905          | 909,065   | 2029                | 76                    | 285                     | 361                     | 50%          | חפירה ודיפון –<br>בביצוע | קטמון       |
| 61,545                                | 157,458              | 123,090                  | 185,244       | 109,232  | 76,012                 | 123,090          | 795,140   | 2029                | 153                   | 110                     | 263                     | 50%          | לאחר אישור ועדה<br>להיתר | תל השומר א' |
| 68,787                                | 154,292              | 137,574                  | 181,520       | 113,985  | 67,534                 | 137,574          | 820,164   | 2028                | 148                   | 107                     | 255                     | 50%          | חפירה ודיפון –<br>בביצוע | תל השומר ב' |
| 12,696                                | 95,905               | 25,391                   | 112,830       | 98,467   | 14,363                 | 27,926           | 405,254   | 2028                | 85                    | 85                      | 170                     | 50%          | היתר מלא –<br>בביצוע     | אשדוד**     |
| 37,218                                | 83,330               | 74,437                   | 98,527        | 60,392   | 38,135                 | 74,437           | 507,383   | 2029                | 67                    | 101                     | 168                     | 50%          | חפירה ודיפון –<br>בביצוע | חבצלת השרון |
| 53,919                                | 242,749              | 134,798                  | 323,666       | 225,904  | 97,762                 | 134,798          | 1,699,165 | 2029                | 192                   | 764                     | 956                     | 40%          | חפירה ודיפון             | חיפה        |
| 292,352                               | 1,034,626            | 611,664                  | 1,255,777     | 810,059  | 445,718                | 748,894          | 5,808,586 |                     | 780                   | 1,676                   | 2,456                   |              |                          |             |

\*רווחיות הפרוייקטים הינם בנטרול הוצאות מימון בגין הלוואות הבעלים אשר נרשמות בסלע איסתא כהוצאות מימון ומנגד נרשמות כהכנסות מימון בדוח המאוחד של איסתא נכסים הוצאות המימון בגין הלוואות הבעלים (באלפי ש"ח) הינם: (א) ארנונה ירושלים: 15,358, (ב) קטמון ירושלים: 61,898, (ג) תל השומר א': 36,567, (ד) תל השומר ב': 37,214, (ה) אשדוד: 14,248, (ו) חבצלת נתניה: 38,787 ו- (ז) חיפה: 47,233

\*\* ארנונה – מתוך סך של 283 דירות, נמכרו 281 דירות (שוק חופשי – מתוך סך של 59 דירות, נמכרו 57 דירות).  
אשדוד – מתוך סך של 170 דירות, נמכרו 85 דירות (שוק חופשי – מתוך סך של 85 דירות, נמכרו 2 דירות).



# טבלה מרכזת – מגורים התחדשות עירונית

אוחנה גרופ וסלע איסתא (באלפי ₪)

חלק החברה

100%

| חלק החברה<br>בעודפים | חלק החברה<br>ברווח * גולמי<br>שטרם הוכר | רווח * גולמי<br>שטרם הוכר | עודפים צפויים | רווח *<br>פרויקטלי | רווח * גולמי<br>צפוי | הכנסות    | צפי לסיום | דירות לשיווק | סך הדירות<br>(כולל בעלי<br>קרקע) | חלק<br>החברה | סטטוס                            | התחדשות עירונית            | סלע איסתא  |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|----------------------|-----------|-----------|--------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|------------|
| 48,765               | 85,065                                  | 162,550                   | 177,218       | 107,106            | 162,550              | 808,228   | 2029      | 334          | 400                              | 30%          | לאחר החלטת וועדה                 | אור יהודה                  | סלע איסתא  |
| 48,678               | 104,608                                 | 97,356                    | 130,760       | 79,624             | 97,356               | 590,989   | 2031      | 288          | 384                              | 50%          | בתכנון להיתר                     | דגניה                      |            |
| 714                  | 6,978                                   | 1,428                     | 8,723         | 4,727              | 5,201                | 43,561    | 2025      | 18           | 27                               | 50%          | ביצוע                            | הגת 11, רמת גן**           |            |
| 3,932                | 20,421                                  | 7,865                     | 25,523        | 15,266             | 25,726               | 114,286   | 2026      | 58           | 90                               | 50%          | ביצוע                            | האורגים 22, בת ים**        | אוחנה גרופ |
| 2,582                | 7,374                                   | 5,164                     | 9,218         | 4,476              | 9,102                | 41,441    | 2026      | 9            | 21                               | 50%          | ביצוע                            | ז'בוטינסקי 89, תל אביב**   |            |
| 4,349                | 13,684                                  | 8,698                     | 17,105        | 11,636             | 17,801               | 80,497    | 2026      | 34           | 53                               | 50%          | ביצוע                            | שטרן 8, ירושלים**          |            |
| 4,043                | 7,136                                   | 8,086                     | 8,919         | 5,194              | 8,086                | 34,073    | 2028      | 14           | 22                               | 50%          | התקבל היתר בניה, טרם התחיל ביצוע | הראה 83, רמת גן            |            |
| 2,521                | 6,302                                   | 5,041                     | 7,878         | 5,986              | 8,448                | 29,231    | 2026      | 6            | 20                               | 50%          | ביצוע                            | נורדאו 93, תל אביב**       |            |
| 3,038                | 5,705                                   | 6,075                     | 7,131         | 4,325              | 6,307                | 25,822    | 2028      | 3            | 15                               | 50%          | ביצוע                            | יהושע בן נון 46, תל אביב** |            |
| 4,307                | 9,537                                   | 8,614                     | 11,921        | 7,146              | 8,614                | 47,042    | 2028      | 21           | 30                               | 50%          | לאחר אישור ועדה להיתר            | המעפילים 23 בת ים          |            |
| 5,297                | 10,011                                  | 10,594                    | 12,514        | 6,835              | 10,594               | 47,748    | 2028      | 8            | 21                               | 50%          | בתכנון                           | יהושע בן נון 62 תל אביב    |            |
| 29,326               | 55,579                                  | 58,653                    | 69,474        | 35,410             | 58,653               | 265,464   | 2029      | 118          | 176                              | 50%          | בתכנון                           | תפארת ישראל 14-2           |            |
| 9,640                | 20,580                                  | 19,279                    | 25,725        | 16,539             | 19,279               | 83,824    | 2029      | 48           | 72                               | 50%          | בתכנון                           | קרינצי 106-108, רמת-גן     |            |
| 167,192              | 352,980                                 | 399,403                   | 512,109       | 304,270            | 437,717              | 2,212,206 |           | 959          | 1,331                            |              |                                  | סה"כ                       |            |

\*רווחיות הפרוייקטים הינם בנטרול הוצאות מימון בגין הלוואות הבעלים אשר נרשמות בסלע איסתא כהוצאות מימון ומנגד נרשמות כהכנסות מימון בדוח המאוחד של איסתא נכסים הוצאות המימון בגין הלוואות הבעלים (באלפי ש"ח) הינם: (א) אור יהודה: 35,071, (ב) דגניה: 11,847, (ג) הגת: 836, (ד) האורגים: 1,782, (ה) ז'בוטינסקי: 525, (ו) שטרן: 1,810, (ז) הראה: 713, (ח) נורדאו: 606, (ט) יהושע בן נון 46: 461, (י) המעפילים: 1,187, (יא) יהושע בן נון 62: 662, (יב) תפארת ישראל: 1,119 ו- (יג) קרינצי: 1,395

\*\* הגת - מתוך סך של 18 דירות, נמכרו 18 דירות. האורגים - מתוך סך של 58 דירות, נמכרו 49 דירות. ז'בוטינסקי - מתוך סך של 9 דירות, נמכרו 5 דירות. שטרן - מתוך סך של 34 דירות, נמכרו 22 דירות. נורדאו - מתוך סך של 6 דירות, נמכרו 3 דירות, יהושע בן נון 46 - מתוך סך של 3 דירות, נמכרה דירה אחת.



# תעסוקה ואחר

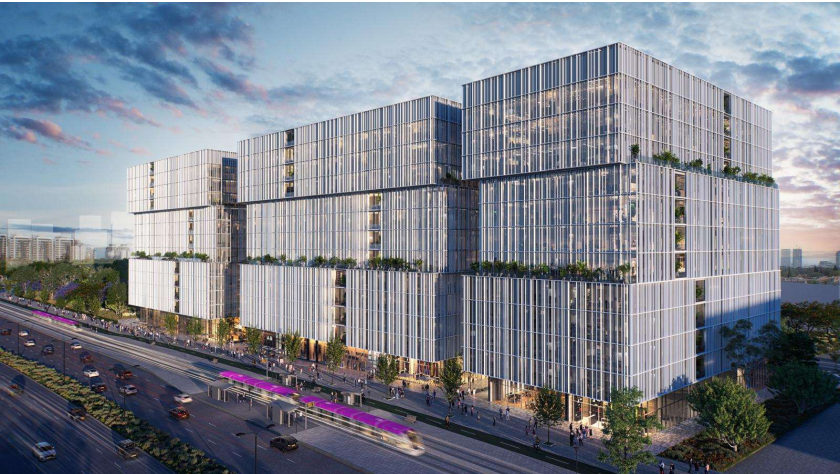
## משרדים | מסחר | מעונות סטודנטים

- מיקוד באזורי ביקוש ובמתחמים בעלי פוטנציאל השבחה
- חוזים ארוכי טווח עם שוכרי עוגן (מדינת ישראל, קבוצת איסתא)

### נתונים עיקריים

- שטח של כ- 80 אלפי מ"ר (מניב ובהקמה)
- NOI מייצג נכסים מניבים (חלק החברה) של כ- 27 מ' ש"ח
- NOI צפוי מנכסים בהקמה (חלק החברה) של כ- 14 מ' ש"ח
- שיעור תפוסה – 95%
- LTV משוקלל – 25%

# רמת אפעל | תעסוקה ומסחר



- מתחם תעסוקה ומסחר בשטח כולל של כ- 123,000 מ"ר
- ממוקם באזור ביקוש גבוה בקרבה לצירי תנועה ראשיים והקו הסגול של הרכבת הקלה עם תחנה במתחם

**צפי לסיום**  
2030



**סטטוס**  
בתכנון לקראת היתר



**חלק החברה**  
50%



**שטח להשכרה**  
כ- 100,000 מ"ר  
ו- 736 חניות





# מתחם יגאל אלון | תל אביב

הזכויות בפרויקט לפי תכנית מתאר תא 5000, הקמת שני מגדלי מגורים ומגדל תעסוקה

צפי לסיום  
2031



סטטוס - בתכנון  
העירייה מקדמת תכנית לשיפור משמעותי של זכויות הבנייה



תוספת זכויות חזויה  
1,120%



חלק החברה  
23.655%





# 2 בניינים למסחר ומשרדים

2 בניינים, כ-35,000 מ"ר במתחם המחצבה - נשר

צפי לסיום  
2029



סטטוס  
היתר חפירה  
ודיפון



חלק החברה  
50%



תחילת שיווק  
2026



עודפים צפויים (חלק החברה בפועל)  
כ- 60 מ' ש



# מגזר תעסוקה ואחר - פורטפוליו נכסים מניבים (באלפי ₪)

| שיעור היוון | LTV | שווי<br>(חלק החברה) | Q1.2026 NOI | NOI צפוי<br>(חלק החברה) | שטח במ"ר | ייעוד                 | מיקום     | חלק החברה | נכסים מניבים  |
|-------------|-----|---------------------|-------------|-------------------------|----------|-----------------------|-----------|-----------|---------------|
| 6.8%-7.5%   | 0%  | 57,252              | 592         | 2,400                   | 3,865    | מסחר ומשרדים          | תל אביב   | 50%       | בית קליפורניה |
| 6.7%-7%     | 0%  | 102,557             | 1,434       | 5,525                   | 8,864    | משרדים וחניון         | תל אביב   | 100%      | בית איסתא     |
| 7.5%-8.5%   | 0%  | 49,532              | 455         | 1,794                   | 1,673    | משרדים וחניון         | תל אביב   | 100%      | מנורת המאור 3 |
| 5.7%-7.1%   | 61% | 133,300             | 1,650       | 7,584                   | 7,918    | משרדים וחניון         | תל אביב   | 70%       | בית קמור      |
| 7.5%-7.9%   | 42% | 33,031              | 603         | 2,424                   | 4,240    | תעשייה עתירת ידע      | מגדל העמק | 50%       | רמת גבריאלי   |
| 5.5%-8%     | 35% | 93,060              | 1,424       | 7,194                   | 10,469   | מעונות סטודנטים ומסחר | נתניה     | 100%      | מעונות נתניה  |
|             |     | 468,732             | 6,158       | 26,921                  | 37,029   |                       |           |           | סה"כ          |

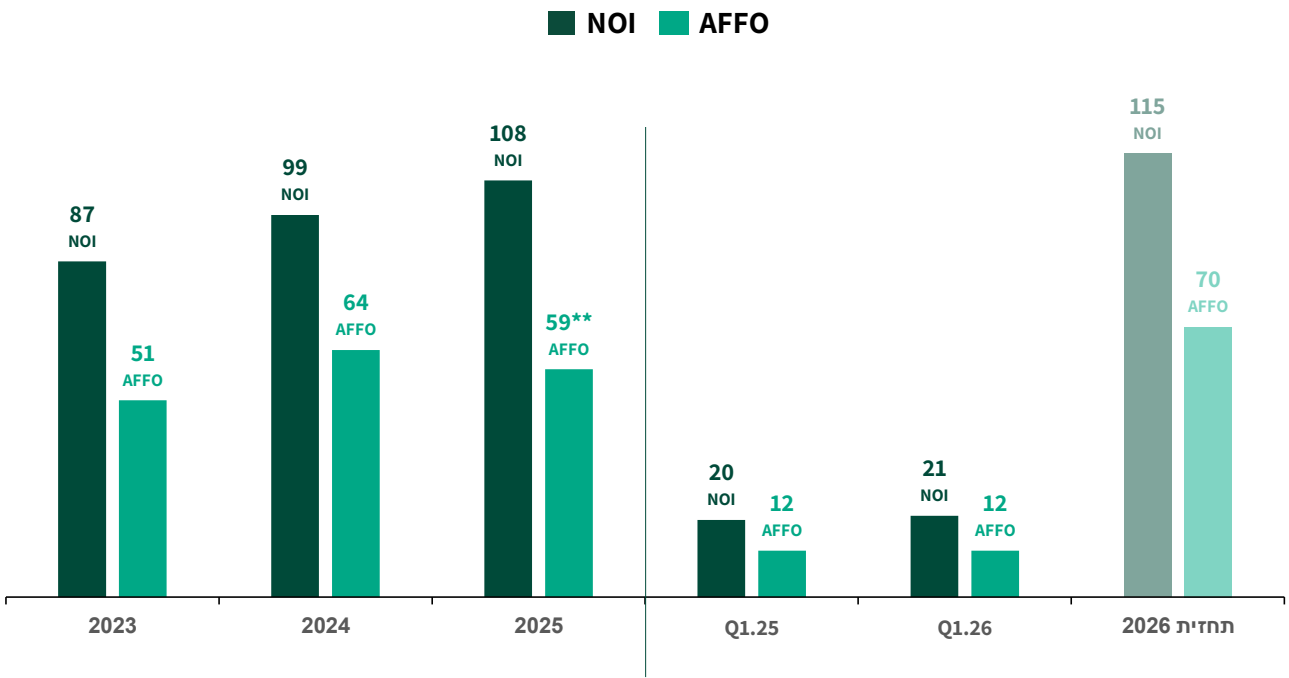
קיימת הכנסה שנתית נוספת ע"ס של כ-571 אלפי ₪ בשנה בגין נכס ברחוב בן יהודה בתל אביב וסניפים אשר מושכרים בין היתר לחברות התיירות בקבוצה





# נתונים פיננסיים

# נתונים פיננסיים – התפתחות NOI/AFFO\* (במיליוני ש"ח)

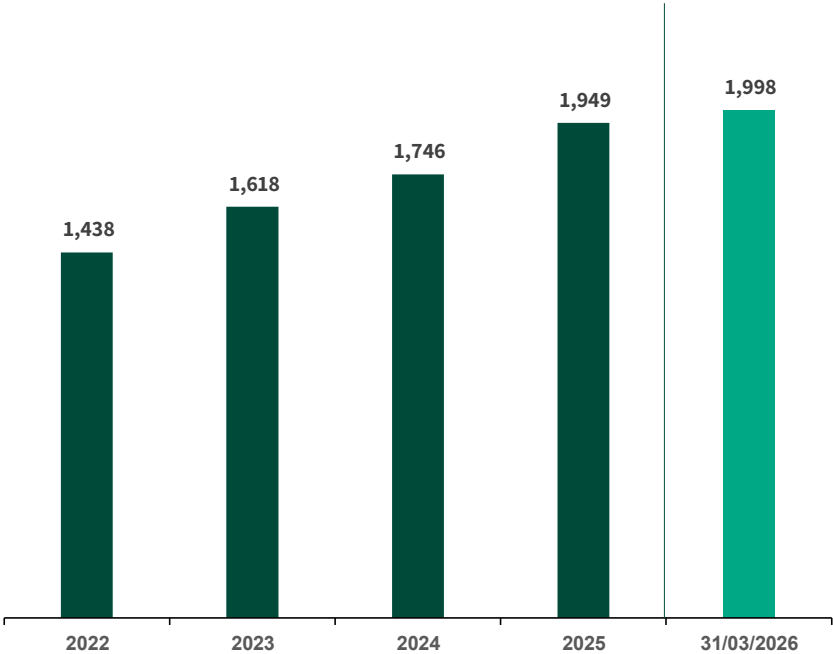


\*ה-FFO בהתאם לגישת הרשות: 2023: כ-14 מ' ש"ח, 2024: כ-18 מ' ש"ח, 2025: כ-14 מ' ש"ח, Q1.25: כ-2 מ' ש"ח, Q1.26: כ-20 מ' ש"ח  
 \*\*ה-AFFO בשנת 2025 כולל אירועים חד פעמיים שלא נוטרלו על סך של כ-16 מ' ש"ח בגין קנס פירעון מוקדם במסגרת מימון מחדש ופירעון הצמדה בגין רכיב הבלון של הלוואה אשר מועד סילוקה היה במהלך 2025

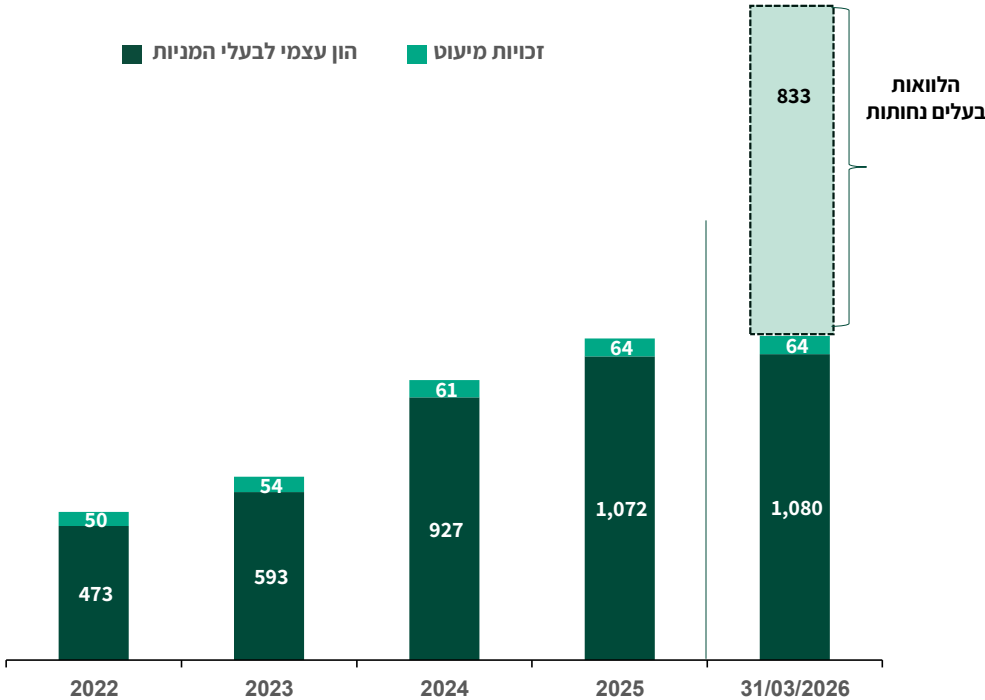


# נתונים פיננסיים (במיליוני ש"ח)

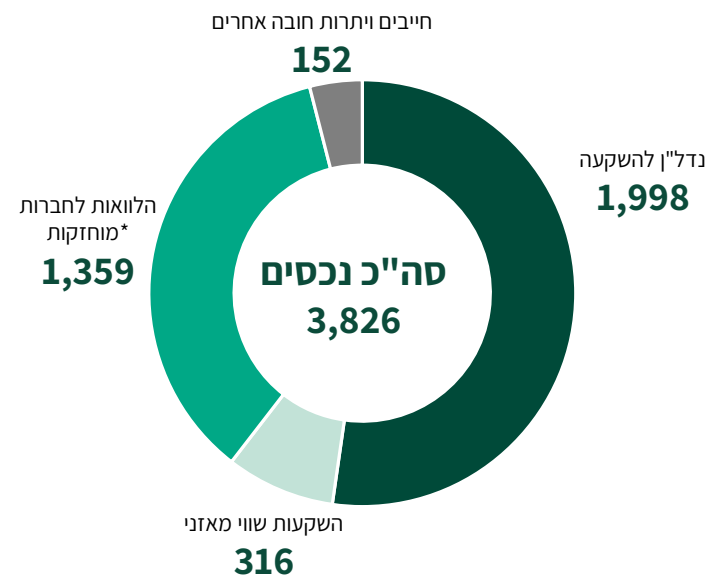
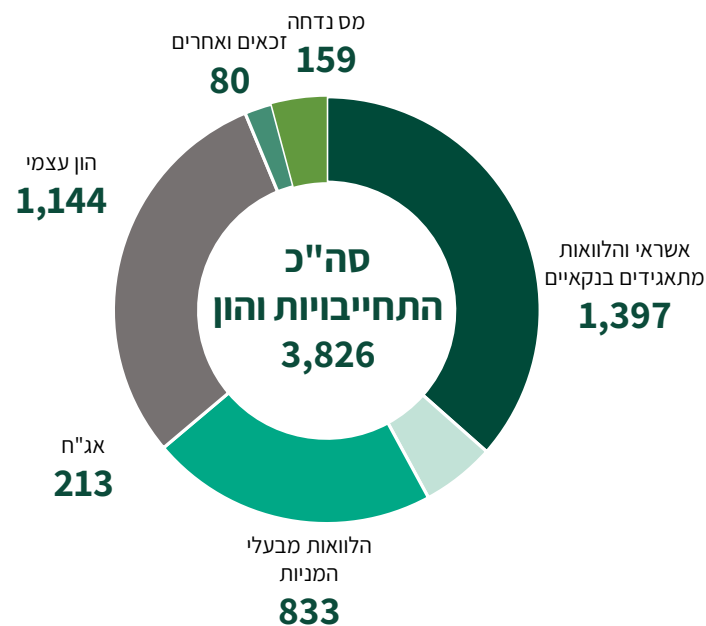
**נדליין להשקעה ורכוש אחר**  
ליום 31 בדצמבר בשנים 2022-2025 וליום 31/03/2026



**הון עצמי**  
ליום 31 בדצמבר בשנים 2022-2025 וליום 31/03/2026



## נתונים פיננסיים – עיקרי המאזן המאוחד ליום 31.03.2026 (במיליוני ש"ח)





## שותפים אסטרטגיים

אסטרטגיית הצמיחה מבוססת על שותפויות, בין היתר עם החברות ישרוטל ופתאל במגזר המלונאות וסלע בינוי במגזר המגורים



## ניסיון רב

לחברה ניסיון רב של למעלה מ-**17 שנה** בייזום, הקמה וניהול לרבות הקמת מלונות מובילים, מרכזים לוגיסטיים ופרוייקטי ייזום למגורים



## תזרים חזק

**NOI** מייצג בסך כ-**300 מיליון ש"ח** לצד עודפים צפויים (חלק החברה) בסך של כ- **1.5 מיליארד ₪**



## איתנות פיננסית

הון עצמי מתואם בהיקף משמעותי של כ-**2 מיליארד ₪** המהווה כ-**52%** מסך המאזן



## פיזור מגזרי וגיאוגרפי

פעילות במגוון תחומים: מלונאות, לוגיסטיקה, מגורים ותעסוקה. פיזור גיאוגרפי בישראל ובחו"ל

# בעזרת ה' נעשה ונצליח

**איסתא**  
NADLAN

